CONCLUSÃO

Em 18 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 218/2021-E)

Registro de Imóveis - Retificação da descrição constante da matrícula de unidade autônoma – Inexistência de hipótese autorizadora a respaldar a pretensão à luz do art. 212 da Lei n.º 6.015/73 – Descrição da matrícula que se coaduna ao instrumento de especificação de condomínio – Opção do instituidor de constar, na abertura das matrículas individualizadas das unidades autônomas, apenas a indicação de suas áreas totais – Necessidade de apresentação de instrumento de retificação/ratificação condominial subscrito pela unanimidade dos condôminos – Inteligência do item 82 do Cap. XX das NSCGJ – Parecer pelo desprovimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **COLPAR PARTICIPAÇÕES S.A.** em face da r. sentença de fl. 235/238, que julgou improcedente o pedido de providências formulado pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital a pedido da recorrente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9B654.

indeferindo a retificação da descrição de sua unidade condominial.

Em suma, sustenta a recorrente que a matrícula indica somente a área total do imóvel, bem como aponta como área total de construção 822,761 m², extraída do Quadro IV, quando, em realidade, a área total construída é de 954,560 m², como se denota do Quadro IX, coluna 52. Afirma que a área indicada no Quadro IV e utilizada para fins de descrição da matrícula reflete uma porção de equivalência das unidades autônomas do empreendimento, obtida somente para ponderar custos. Assim, faz-se necessária a complementação da descrição da matrícula, para que a Municipalidade passe a considerar as informações corretas para fins tributários, tendo em vista que vem sendo considerado o destaque da metragem da área comum no lançamento do IPTU, sem qualquer alteração de sua fração ideal.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fl. 283/284).

É o relatório.

Opino.

Com efeito, consta da matrícula n.º 168.274 a seguinte descrição:

> *"Imóvel: Escritório n.º 72, localizado no 6º pavimento – tipo do EDIFICIO MARIA CECILIA LARA CAMPOS, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 1400, no 28 º Subdistrito – Jardim Paulista, possui uma área privativa real de 486,94m²,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9B654.

uma área de uso comum real de 581,336 m² (incluso o direito ao uso de 15 vagas de garagem), uma área total real de 1.068,276 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 3,8428%, sendo que do total acima 822,761 m², são em áreas de construção. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 3.298,24 m²".

Busca a recorrente a averbação da retificação dos dados constantes da matrícula nº 168.274 sob o fundamento de estarem incompletos, uma vez não indicarem quais são as metragens de áreas cobertas e descobertas; além de constar área construída equivocada, levando a Municipalidade de São Paulo a considerar base de cálculo incorreta por ocasião do lançamento do IPTU.

O Oficial Registrador, por seu turno, negou o pedido destacando inexistir erro quando do registro da instituição/especificação condominial, tendo em vista que os dados constantes do registro foram extraídos do instrumento particular de instituição/especificação/convenção condominial apresentado a registro, subscrito pela incorporadora do empreendimento, de modo que a pretensão, que implica na retificação da instituição condominial, exige a apresentação de instrumento de retificação/ratificação condominial subscrito pela unanimidade dos condôminos.

Pois bem.

Consoante dispõe o art. 212 da Lei n.º 6.015/73:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9B654.

*"**Art. 212.** Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial."*

No caso concreto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não se observa hipótese legal a autorizar a pretendida retificação.

De fato, consoante o instrumento de especificação de condomínio (fl. 62/80), a instituidora/especificadora do empreendimento, **Bueno Netto Empreendimentos Imobiliários**, optou por fazer constar na matrícula de cada unidade autônoma de final 2 a seguinte descrição: "*uma área privativa real de de 486,94m², uma área de uso comum real de 581,336m² (incluso o direito ao uso de 15 vagas de garagem), uma área total real de 1.068,276m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 3,8428%, sendo que do total acima 822,761m², serão em áreas de construção."*

E, referida descrição corresponde, precisamente, ao que consta da matrícula individualizada nº 168.274, ora em análise, bem como das demais unidades autônomas de final 2, de modo que a pretendida retificação implicaria na mudança de referidas descrições em dissonância com o instrumento de especificação de condomínio, que contém a descrição do empreendimento, com a discriminação de suas áreas comuns e privativas, indicando, também, a respectiva fração ideal no solo, além de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9B654.

representar um espelho das áreas presentes no Quadro de Área (NBR 12.721).

In casu, o instituidor, respaldado em sua autonomia, optou por constar na abertura das matrículas individualizadas das unidades autônomas apenas a indicação de suas áreas totais (área privativa total real, área de uso comum real, área total real e fração ideal no solo, além da área total de construção), diversamente do pretendido pela recorrente.

Contudo, não se há falar em erro ou omissão.

Como bem pontuado pelo Registrador, a alteração da descrição de apenas uma matrícula específica, sem proceder a necessária retificação da instituição e especificação de condomínio, e consequente mutação da descrição de todas as unidades autônomas, descaracterizaria a homogeneidade do condomínio edilício, implicando na falta de uniformidade na descrição das unidades autônomas, contrariando, assim, o instrumento de instituição, bem como a documentação arquivada na Serventia junto ao expediente pertinente.

Daí decorre, à luz do item 82, do Capítulo XX das NSCGJ, correta a exigência de apresentação de instrumento de retificação/ratificação condominial subscrito pela unanimidade dos condôminos.

> *"82. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos."*

Ademais, como bem esclarecido pelo Registrador, a "área de construção" não é um indicador das medidas físicas do edifício, ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9B654.

da unidade autônoma, mas apenas um valor virtual destinado ao cálculo das frações ideais, de tal sorte que não merece guarida a alegação da recorrente de que a área total de construção deverá ser retificada para corresponder a 954,560 m².

Não se pode olvidar, finalmente, que, nos termos do art. 18 da Lei Municipal nº 14.256/2006, que alterou o art. 12, inciso II, da Lei Municipal n.º 10.235/1986, o IPTU será calculado sobre a área bruta construída e será obtida através da medição da situação fática do imóvel, *"nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos"*.

De dita redação infere-se, pois, que as áreas descobertas somente irão compor a base de cálculo nas hipóteses de mencionado inciso II, de modo que, mesmo atendida a pretensão da recorrente, a averbação não especificaria a natureza das áreas.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 05 de julho de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9B654.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1123786-94.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 07 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 07 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123786-94.2019.8.26.0100 e o código 2B9637B.